



Evaluatienotitie Huis van de Stad

(2024/2025)

Inhoudsopgave

1. *Waarom deze rapportage?*
2. *Doelstellingen & visie*
3. *De kaders*
4. *Oplevering fase 1*
5. *Oplevering fase 2*
6. *Doorlopen ruimtelijke & milieukundige procedures*
7. *Samenwerking met de partners*
8. *Procesaansturing en risicobeheersing*
9. *Financiële (eind)stand van zaken*
10. *Evaluatie intern & met de partners*
11. *Opgepakte punten ná oplevering van fase 2*
12. *Tot slot*

mei 2025



1. Waarom deze rapportage?

Korte historie

Het oude stadhuis aan de Generaal Spoorlaan heeft sinds medio 2003 leeg gestaan en heeft in die tussentijd geen andere permanente functie vervuld. Beheer en onderhoud was tot aan de start van de renovatie begin 2020 altijd afgestemd geweest op toekomstige sloop. Installatietechnisch was het gebouw sterk verouderd en ook de bouwtechnische toestand van de daken en de gevels aan met name het binnenhof liet veel te wensen over. Tot 2011 was het de bedoeling op deze plek en het aangrenzende gebied het plan 'Gardens Of Delight' te realiseren. Dit plan omvatte o.a. twee woontorens (tot een hoogte van ruim 100 meter) en een bioscoop. De toenmalige crisis op de woningmarkt aan het eind van het eerste decennium van deze eeuw heeft primair dit plan uiteindelijk doen sneuvelen. Sindsdien zijn er diverse verkenningen gestart naar de herontwikkelingsmogelijkheden van de oude stadhuislocatie. Verkenningen die de basis hebben gelegd voor een start van concrete onderzoeken naar hergebruik van het gebouw dat als stadhuis in 1967 was opgeleverd.

In het coalitieakkoord 2014-2018 "OPEN VIZIER" was aan het college de opdracht gegeven "voor het oude stadhuis de alternatieven te onderzoeken met de doelstelling het oude stadhuis in functie te herstellen en te behouden, en mogelijk nieuwe functies er aan toe te voegen". Deze opgave was in het collegewerkprogramma 2014-2018 'en garde!' nader uitgewerkt. In dit werkprogramma was daartoe aangegeven dat er nog in 2014 gestart moest worden met een onderzoek om concreet inzicht te krijgen in de mogelijkheden die het oude stadhuis had om het bestuur en de ambtelijke organisatie te huisvesten, waarbij als rode draad was aangegeven een gedetailleerd bouwkundig onderzoek inclusief financiële paragraaf. Daarnaast was in het collegewerkprogramma vastgelegd dat er een verkenning uitgevoerd gaat worden naar de herbestemmingsmogelijkheden van Hoogvorde, de huisvesting van het bestuur en (een groot gedeelte van) de ambtelijke organisatie van destijds.

Het bovengenoemd bouwkundig onderzoek heeft u als gemeenteraad in april 2015 ontvangen en vervolgens besproken in het Forum Stad van 28 mei 2015. Deze bespreking heeft uiteindelijk geleid tot het raadsvoorstel 'onderzoek en ontwerp gefaseerde uitvoering Huis van de Stad' dat u op 24 mei 2016 besprak. In deze vergadering heeft u via een amendement de procedureregeling grote projecten op het project Huis van de Stad van toepassing verklaard. Deze eindrapportage vloeit direct voort uit dit laatste besluit.

Met uw besluit van 12 december 2017, waarin u een investeringskrediet beschikbaar stelde voor de realisatie van fase 1 van het Huis van de Stad, werd de eerste

belangrijke stap gezet naar de revitalisatie en transformatie van het oude stadhuisgebouw aan de Generaal Spoorlaan. Kredieten voor fase 2 werden door u beschikbaar gesteld op 12 oktober 2021 en 18 april 2023.

Besluitvorming en informatievoorziening

Sinds mei 2016 hebben wij u diverse malen nader geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot dit project, doorgaans gekoppeld aan een voorstel tot besluitvorming van uw zijde. Wij refereren daarbij aan onze voorstellen en uw besluiten van 9 mei 2017, 12 december 2017, 4 juli 2018, 21 mei 2019, 3 maart 2020, 10 november 2020, 12 oktober 2021 en 18 april 2023. Daarnaast hebben wij u via een startnotitie, een voortgangsrapportage en diverse raadsinformatiebrieven – al dan niet vertrouwelijk – op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen rondom het bouwproces van het Huis van de Stad. Tot slot valt niet onvermeld te blijven uw participatie met betrekking tot de inrichting van de multifunctionele raad-/theaterzaal zoals die in 2022 en 2023 heeft plaatsgevonden.

Een overzicht van de aan de gemeenteraad overgelegde informatie en (ontwerp)besluiten vindt u als bijlage (1) bij deze rapportage.

Opzet rapportage

De procedureregeling Grote Projecten Rijswijk vraagt ten aanzien van de eindrapportage i.c. de evaluatienotitie aan de volgende elementen in ieder geval aandacht te besteden:

- a. informatie over de vraag in welke mate de oorspronkelijke doelstellingen van het project zijn verwezenlijkt;
- b. informatie over de kosten van het project;
- c. informatie over de wijze waarop de risico's zijn onderkend en beheerst;
- d. informatie over de wijze waarop het project is aangestuurd en beheerst;
- e. informatie over de vraag hoe de samenwerking tussen college en raad is verlopen en hoe de informatievoorziening heeft gefunctioneerd.

Nadat wij nogmaals onze gedeelde visie en de (financiële) kaders voor het Huis van de Stad hebben gememoreerd, informeren wij u in deze eindrapportage over de afronding en oplevering van de fasen 1 & 2. We zullen daarbij wat meer ingaan op de huidige stand van zaken omtrent de horeca in het Huis van de Stad en de beperkte herinrichting van het openbaar gebied rondom het Huis van de Stad. Ook enkele aanpassingen aan het Huis van de Stad als gevolg van gewijzigde inzichten sinds het laatste investeringsbesluit van 18 april 2023 zullen de revue passeren. Het financiële totaaloverzicht qua investeringen zullen wij u schetsen. Daarnaast geven wij een overzicht van de uitgaven die gedaan zijn ten laste van de bestemmingsreserve Huis van de Stad.

Voor wat betreft de risico- en projectbeheersing zullen wij in het kort terugrijpen op hetgeen wij hierover in de voorafgaande besluitvormingsmomenten – zie bijlage 1 - met u hebben gedeeld. Genoemde bijlage geeft overigens ook inzicht in de wijze

waarop de informatievoorziening en samenwerking tussen ons college en uw raad heeft plaatsgevonden.

Tot slot geven wij u nog een opsomming van enkele zaken die opgepakt zijn ná de oplevering van - en inhuizing van onze organisatie in - het Huis van de Stad.

De integrale aanpak van het totale gebied rondom het Huis van de Stad en de Rijswijkse Schouwburg waarom u in een tweetal moties op 21 mei 2019 vroeg – overigens geen deel uitmakend van de scope van het project zoals dat in 2014 is gestart - kan helaas vooralsnog niet plaatsvinden om budgettaire redenen, dit in relatie tot het meerjarenperspectief van de gemeentelijke begroting op dit moment. In de begroting voor 2024 hadden wij u in 2023 reeds gemeld dat de realisatie van een gebouwde parkeervoorziening in het gebied tussen Huis van de Stad en de schouwburg vanuit financieel oogpunt geen haalbare optie is gebleken, ondanks de daarvoor door u gereserveerde gelden vanuit de bestemmingsreserve Parkeergarage.

Schrijfwijze naam project

In deze rapportage gebruiken voor de transformatie van het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4 de projectnaam 'Huis van de Stad'. Na de oplevering wordt in onze communicatie-uitingen voor het uiteindelijke resultaat van de transformatie de naam 'Huis van de stad Rijswijk' gebruikt. Ter voorkoming van verwarring hanteren we hier de versie met de twee hoofdletters.



2. Doelstellingen & visie

De hoofddoelstelling & visie

Het coalitieakkoord bevatte in feite reeds de hoofddoelstelling van dit project: "...het oude stadhuis in functie herstellen en .. behouden . en mogelijk nieuwe functies er aan toevoegen".

In samenspraak met uw raad en de – na een uitgebreide verkenning gevonden - partners Trias, Bibliotheek aan de Vliet en Stichting Welzijn Rijswijk is een visie ontwikkeld op wat het Huis van de Stad zou moeten zijn. Deze visie is bij elk besluitvormingsmoment bij u voor het voetlicht gebracht.

In deze visie is het Huis van de Stad het kloppend hart van Rijswijk: een icoon. Het is een herkenningspunt voor een stad. Een plek die symbool staat voor de stad, haar kracht en haar historie. Een icoon zorgt ook voor nieuw elan, nieuwe energie en kracht en is toekomstgericht. Het Huis van de Stad is een plek waar door samenwerking veel meer inwoners bereikt worden, dan wanneer de organisaties en de gemeente solistisch zouden opereren.

Een plek voor jong en oud, waar eenieder zich thuis genoeg voelt om hulp of advies te vragen. Waar je kennis kunt opdoen, zaken kunt regelen, je kunt ontspannen of je juist inspannt om iets te leren. Een plek die bruist, energie geeft doordat er voor iedereen wel iets te vinden is. Waar de inwoners zich gehoord en gezien voelen. Maar waar je ook verrast wordt.

Een plek die de verbinding legt tussen publiek en politiek, waar interactie is. Die ertoe aanzet dat de gebruikers elkaars kennis en die van ondernemers en inwoners benutten om zo de kracht van de stad nog verder te versterken. Waar betrokkenheid leidt tot co-creatie, ook buiten de muren van het Huis. En we kunnen innoveren door de krachten te bundelen. Want vernieuwing begint bij ontmoeten.

Het Huis weerspiegelt Rijswijk; de geschiedenis, de toekomst maar ook haar identiteit. Waar we met open blik toekomstgericht handelen. In een uniek Huis zoals er daar maar een van is, die de ziel van Rijswijk verbeeldt. Omgeven door het groen van de stad, vlakbij de plek waar ooit de Vrede van Rijswijk ondertekend werd, wordt het Huis een gezichtsbepalend element van de stad, het symbool van Rijswijk waar iedereen de ontwikkeling van onze stad in herkent.

De aanleiding en beleidscontext: secundaire doelstellingen

Sinds medio 2003 stond het oude stadhuisgebouw aan de Generaal Spoorlaan dus leeg en met name vanwege een fikse boekwaarde bracht het gebouw jaarlijks aanzienlijke kosten met zich mee (ca. €300.000,-). Daar stonden alleen incidentele inkomsten tegenover, voornamelijk vergoedingen voor het gebruik als filmlocatie. Met een verwaarloosd en verder verouderend gebouw nam bovendien de kans op vandalisme toe. Dat bracht ook de veiligheid voor de omgeving in gevaar. De historische, iconische en – ook in sociaal opzicht - verbindende waarde van het oude stadhuisgebouw bracht ons tot de overtuiging dat deze ‘A-status-locatie’ vroeg om een goed geborgde ruimtelijk-economische en duurzame invulling.

Bovendien zag een aantal maatschappelijke voorzieningen en instellingen zich geconfronteerd met een huisvestingsvraagstuk. Dit werd veroorzaakt door een veranderende ruimtevraag, door verschuivingen in het maatschappelijk vastgoed of doordat de huidige huisvesting niet meer voldeed aan de eisen van toentertijd en nu.

De veranderende ruimtevraag gold tenslotte ook voor de gemeentelijke organisatie. Ontwikkelingen als Het Nieuwe Werken en innovatieve trends in dienstverlening vroegen om keuzes voor de toekomst gevoegd bij een aflopend huurcontract in het pand Hoogvoorde per 1 januari 2023. Waarbij ten aanzien van dit laatste vóór 1 januari 2022 een keuze gemaakt zou moeten worden, gelet op een aldan optredende automatische verlenging van het huurcontract voor nog eens minimaal vijf jaren.



3. De kaders

Financiële kaders

Overeenkomstig uw (amendement)besluit van 24 mei 2016 is de primaire kostendrager van het Huis van de Stad de gemeentelijke organisatie, secundair de gebruikers van maatschappelijk vastgoed. Dit uitgangspunt is bij elke vervolgstap in de besluitvorming getoetst.

Voorts heeft u destijds aangegeven dat naast financiële ook sociale, economische, duurzaamheids- en cultuurhistorische overwegingen onderdeel dienden uit te maken van het besluitvormingsproces rondom de keuzes die voorlagen. Bovendien was het inbouwen van voldoende flexibiliteit in proces en ontwerp als voorwaarde gesteld om maximaal in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen in omvang en werkwijze van de gemeentelijke organisatie en maatschappelijke instellingen. Tot slot nam u in uw amendement op ons voorstel op dat de bouw- en exploitatiekosten van de (toekomstige) huisvesting van gemeentelijke en maatschappelijke functies niet mag leiden tot verhoging van de belastingen (gecorrigeerd voor inflatie, CPI) voor de inwoners en ondernemers in Rijswijk.

Wij hebben deze kaders de afgelopen jaren vertaald in een plan voor een gefaseerde realisatie van het Huis van de Stad. Voor fase 1 is dit op een traditionele manier gebeurd via het maken van een ontwerp met bijbehorend bestek + tekeningen, ten aanzien van fase 2 is er gekozen voor een 'design & build' traject op basis van een door ons opgesteld programma van eisen.

Fase 1 behelsde de aanpak van het casco van het gebouw (inclusief de realisatie van de overkapping van de binnentuin) en het gebruiksgereed maken van het souterrain en de begane grond voor de bibliotheek, Trias en Stichting Welzijn Rijswijk. Ook de trouwzaal op de begane grond was in deze fase inbegrepen. Binnen het budget was een beperkt bedrag opgenomen voor de herinrichting van het openbaar gebied direct rondom het gebouw.

Fase 2 voorzag in de inrichting van de etages 1 t/m 3 voor de gemeentelijke organisatie. De multifunctionele raads-/theaterzaal werd eveneens in fase 2 gerealiseerd alsmede de gemeentelijke publieksfuncties op de begane grond.

Voor fase 1 van de realisatie heeft u initieel op 12 december 2017 een investeringsbudget beschikbaar gesteld van 18,2 miljoen euro. Om het Huis van de Stad bijna energieneutraal te maken, heeft u destijds ook een aanvullend krediet van 0,51 miljoen euro beschikbaar gesteld. Aanvullend hierop is medio 2018 bij de halfjaarrapportage een budget voor de aanpak van de klokkentoren (€ 0,35 mln.) gefourneerd. Vanwege noodzakelijk aanvullende asbestsanering en het opvangen van de restricties bij de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden, als gevolg van de aanwezigheid van een slechtvalkennest in de klokkentoren, is het budget voor

fase 1 in november 2020 aangevuld (met € 6,375 mln.).

Voor de realisatie van fase 2 heeft uw raad op 12 oktober 2021 gelden vrijgegeven (€13,755 mln.). Tijdens de uitvoering van fase 2 bleek een aanvullend krediet van €4,3 mln. noodzakelijk om eerder onvoorziene omstandigheden te kunnen opvangen. U nam hierover op 18 april 2023 een besluit.

Totaal door de gemeenteraad beschikbaar gesteld budget voor de realisatie van het Huis van de Stad: € 43,49 mln. (inclusief niet verrekenbare BTW).

Dit bedrag is exclusief de jaarlijkse rentelasten over het bestede krediet. Deze rente wordt jaarlijks conform de regels van de BBV bijgeplust bij het krediet.

Ook is een klein gedeelte van het in eerdere jaren door de gemeenteraad beschikbaar gesteld krediet voor de restauratie van het carillon in de klokkentoren aangewend binnen het project. Dit omdat de hoofdaannemers van fase 1 ondersteunende werkzaamheden voor deze restauratie hebben verricht en de facturering daarvoor binnen het project Huis van de Stad heeft plaatsgevonden. Het ging daarbij om een bedrag van €29.500,- (ex. BTW).

Daarnaast heeft u voor de opvang van de zgn. frictiekosten – in navolging van uw besluit van 12 december 2017 inzake het investeringskrediet fase 1 – medio 2018 bij de behandeling van de halfjaarrapportage, een bestemmingsreserve ingesteld, groot €6,346 miljoen. Bij deze frictiekosten ging het met name om de kapitaals- en exploitatielasten van fase 1 gedurende de gebruiksfase voorafgaand aan de inhuizing van de gemeentelijke organisatie na de afronding van fase 2. Maar ook de frictiekosten van de partners Trias en bibliotheek kwamen ten laste van deze reserve. Bij de laatste moet u o.a. denken aan de (afkoop van de) huurlasten van de huisvesting aan het Generaal Eisenhowerplein tot aan einde huurcontract (1 februari 2025).

Ook de restant-boekwaarde van de investeringen gedaan in Hoogvoorde kwamen ten laste van de bestemmingsreserve alsook de kosten van ontmanteling van de door de gemeente gebruikte verdiepingen. Conform het huurcontract uit het begin van deze eeuw, diende de gemeente namelijk de verdiepingen in Hoogvoorde casco op te leveren. Door de uitloop van de werkzaamheden van fase 2 bleek het noodzakelijk om de kosten van een deel van de verlenging van het huurcontract voor Hoogvoorde – met name ten tijde van de ontmanteling van de gebruikte verdiepingen – ten laste te brengen van de bestemmingsreserve.

Wij willen hierbij nogmaals benadrukken dat deze substantiële kosten in de realisatie van het Huis van de Stad in relatie tot het in eerdere jaren meermaals aan u gepresenteerde scenario van handhaving van de separate huisvesting van de gemeentelijke organisatie en de partners van het Huis van de Stad, op langere termijn gerechtvaardigd zijn. Het scenario 'blijven in Hoogvoorde' in combinatie met een adequate huisvesting van de genoemde partners was op termijn veel duurder.

Wij verwijzen u hierbij bijvoorbeeld naar onze raadsinformatiebrief van 15 mei 2019 met kenmerk IB 19 049 (zie ook ([de link in](#)) bijlage 1).

Ruimtelijke kaders

Uitgangspunt voor de plannen voor het Huis van de Stad in het gebouw Generaal Spoorlaan was het vigerende bestemmingsplan uit 2013. Deze kent voor het gebouw de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en voor een klein gedeelte de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. De bestemming 'Maatschappelijk' bepaald dat de dusdanig bestemde gronden bestemd zijn voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, groen en water.

De bestemming 'Waterstaat – Waterkering' borgt het beheer en onderhoud van de daar aanwezige waterkering. Daartoe gelden er specifieke bouwregels voor op te richten bouwwerken. Deze kwamen met name aan de orde bij de realisatie van het compactstation voor de stroomvoorziening van het gebouw en bij de fietsenberging. In het bestemmingsplan is voor het gebouw ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit maakt het ons bv. mogelijk om het gebruik te verruimen met horeca tot en met ten hoogste categorie 2 op de begane grondlaag en in de kelder van het gebouw.

Voor een deel van het omliggende gebied van het gebouw geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Deze bestemming ziet toe op het behoud van de aanwezige archeologische waarden.



4. Oplevering fase 1

Aanpassing plattegronden ten opzichte van definitief ontwerp

Nadat eerder door ons – na vaststelling van het definitief ontwerp in december 2017 - besloten was om (een deel van) de taken van het Sociaal Domein in fase 1 niet onder te brengen in het Huis van de Stad – ontwikkelingen in de visie op de werkwijze van de zgn. toegangsfunctie van het Sociaal Domein hadden ons ertoe gebracht daar van af te zien – zijn ook de backoffice-functies van de gemeentelijke publieke dienstverlening verhuist van de 1^e etage naar de begane grond. Tevens kregen de medewerkers van de bibliotheek hun permanente werkplek nu eveneens op de begane grond. De niet nader geoormerkte activiteiten-/vergaderruimte aan de voorplein-/Generaal Spoorlaanzijde werd hiervoor omgebouwd.

Eerdere aanpassingen (in het souterrain) betroffen vooral herschikkingen van benoemde ruimten om o.a. meer kastlengte te kunnen maken voor de bibliotheek. Ook zijn de lesruimten van het Trias waarin wat meer geluid geproduceerd wordt, beter bij elkaar geclusterd zodat geluidwerende voorzieningen efficiënter ingezet

konden worden. Ook de annex van de keuken voor de horeca wordt vanuit het souterrain nu op de begane grond gerealiseerd, direct grenzend aan de keuken zelf.

Oplevering inclusief overige noodzakelijk gebleken planaanpassingen

Op 4 mei 2022 vond de oplevering plaats van zowel de bouwkundige als installatietechnische werken aan fase 1 van de realisatie van het Huis van de Stad. Na de formele start van de werkzaamheden in december 2019 kon in mei 2022 stichting Trias, Centrum voor de Kunsten haar intrek nemen. De stichting Welzijn Rijswijk met de activiteiten van Rijswijk Doet (vrijwilligerscentrum) en 't Trefpunt (dagbesteding) namen vervolgens hun intrek in het najaar van 2022. Medio juli 2023 tenslotte vestigde Bibliotheek aan de Vliet zich in het Huis van de Stad.

Binnen het Huis van de Stad streven we naar een zo groot mogelijke openheid en toegankelijkheid. Daarnaast dienen wij de organisaties een veilige werkomgeving te kunnen garanderen. Bovendien vragen bepaalde werkprocessen vanwege bijvoorbeeld wetgeving op het gebied van privacy en geheimhouding een beveiligde werkomgeving.

Vandaar dat binnen het gebouw een zonering is aangebracht met 3 niveaus. Zone 0: het publieksgebied waar het publiek zich min of meer vrij kan bewegen. Zone 1: het werkgebied waar de reguliere werkprocessen plaatsvinden. En zone 2: het beveiligd gebied zijnde het gedeelte van het werkgebied waar zich attractieve goederen (vertrouwelijke documenten, identiteitsbewijzen etc.) bevinden. De ruimten op de begane grond en in het souterrain bevinden zich voornamelijk in zone 0, met uitzondering van de backofficefuncties van de gemeentelijke publieke dienstverlening.

Vanwege verscherpte regelgeving op het gebied van o.a. bescherming van dataverbindingen zagen wij ons genoodzaakt om na de oplevering van fase 1 in mei 2022 aanvullende veiligheidsvoorzieningen aan te brengen in de genoemde zone 0. Dit gebeurde o.a. door het afsluitbaar maken van de frontoffice van de publieke dienstverlening na afloop van de openingstijden en het plaatsen van aanvullende kaartlezers op de deuren van diverse ruimten op de eerste en tweede etage.

Ofschoon het Huis van de Stad voldoet aan de basiseisen voor wat betreft toegankelijkheid, hebben wij na oplevering van fase 1 een onderzoek laten verrichten naar de optimalisatiemogelijkheden op dit gebied. Ook binnen uw raad werd daarvoor aandacht gevraagd. Wij hebben u op 30 januari 2024 over de uitkomsten van dit onderzoek geïnformeerd via de raadsinformatiebrief met kenmerk RIB 24 007.

Dit heeft er o.a. in geresulteerd dat wij bij de hoofdingang een extra plateaulift hebben geplaatst waarmee het Huis van de Stad nog beter toegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking en voor ouders met een kinderwagen bijvoorbeeld. Voorts hebben wij op diverse plaatsen in het gebouw de glazen deuren en wanden voorzien van zogenaamde doorloopbeveiliging en opvallende niveauverschillen bij drempels gedecimeerd. Met deze ingrepen (en andere in genoemde raadsinformatiebrief vermelde maatregelen) heeft het Huis van de Stad

het zilveren Keurmerk voor Toegankelijkheid van de stichting Ongehinderd ontvangen. Zilver met een gouden randje (64% score op goud), enkele adviezen van Ongehinderd konden wij niet uitvoeren omdat zij teveel geweld zouden aandoen aan specifieke monumentale elementen van het gebouw (o.a. het aanbrengen van de voorgestelde markeringen op de marmeren trappen in het burgerplein).

Daarnaast hebben we een aantal bijkomende werkzaamheden buiten de opdracht van de hoofdaannemers laten uitvoeren omdat door hen niet de gewenste prijs-/kwaliteit kon worden geleverd. Te denken valt hierbij o.a. aan het vastzetten van de zwarte natuurstenen wandbekleding in de centrale entreehal, de messing afwerking van de staanders van de balustrades in de (nood)trappenhuizen, het herstel en terugplaatsen van het gemeentewapen boven de hoofdentree en de monumentale lantaarns op het bordes van de trap voor deze entree alsmede de natuurstenen afwerking van deze trap.

Marktverkenning naar haalbaar horecaconcept

Eind 2017 hebben wij een onderzoek laten verrichten naar het meest geëigende horecaconcept (inclusief pve) voor het Huis van de Stad. Het advies hieromtrent was gevoegd bij het voorstel dat u op 12 december 2017 ter besluitvorming is voorgelegd.

Op basis van dit advies hebben wij een marktverkenning gedaan naar het horecaconcept. Daartoe werd een vijftal horecaondernemers geconsulteerd. Uit alle gesprekken kwam naar voren dat het Huis van de Stad voor de horeca een risicovolle exploitatie is en dat de gemeente Rijswijk zich bewust moest zijn van het feit dat een dergelijk concept inclusief arbeidsparticipatie geld gaat kosten. Het was van belang banqueting – het verzorgen van banketten voor meetings - te verbinden aan het restaurant gezien dit onderdeel kan zorgen voor meer rendement. Het advies was om geen pachtsom te vragen voor de desbetreffende locatie.

De locatie diende te zorgen voor zijn eigen aantrekkingskracht. De interne markt is een kwetsbare doelgroep. Het advies was om te kijken hoe externe gasten getrokken kunnen worden naar de locatie.

Er werd geadviseerd om met meerdere partijen onderling samen te werken om een succesvollere exploitatie neer te zetten. Niet alleen de combinatie horeca exploitant en sociaal werkbedrijf maar ook door verschillende sociaal werkbedrijven aan te trekken die focussen op andere doelgroepen. De inzet van bijvoorbeeld alleen SW medewerkers was moeilijk te bewerkstelligen gezien niet altijd de juiste personen beschikbaar zijn voor het werk dat uitgevoerd moet worden.

Daarnaast was het belangrijk om synergie te creëren tussen de verschillende functies in het gebouw. Op deze manier kon de doelgroep op meerdere facetten worden ingezet en konden mensen eerder aan het werk.

Bij het nader uitwerken van het programma van eisen voor de restauratieve voorziening in het Huis van de Stad op basis van bovengeschetst concept, kwamen zowel de partners in het Huis van de Stad en ons college tot de slotsom dat dit concept niet overeenkwam met de ambities die wij samen voorstonden. Vooral de

externe gerichtheid schoot ernstig tekort. Nieuwe verkenningen en marktconsultaties volgden evenals een studie naar een ontwerp van deze voorziening dat daar op aansloot.

Maar ook die leverden hetzelfde resultaat: de horecavoorziening is in het Huis van de Stad een risicovolle exploitatie. Met het beoogd aantal gebruikers, de nog te creëren aantrekkingskracht van het gebouw in combinatie met de gestelde eisen zoals een basisassortiment en openingstijden is een commerciële exploitatie waarvoor we huur zullen moeten vragen – conform de Wet Markt en Overheid - onhaalbaar volgens de geconsulteerde partijen.

De horecavoorziening in het Huis van de Stad situeert zich in een openbaar toegankelijk deel van het gebouw. Ondanks dat de horecavoorziening met name ten behoeve van interne gebruikers (bezoekers en medewerkers van gemeente Rijswijk, bibliotheek, Trias en Welzijn Rijswijk) is, kan iedereen terecht bij de horecavoorziening. Een randvoorwaarde van de exploitatie van deze horecavoorziening met ondergeschikt karakter was en is geen marktverstoring en niet nadelig beïnvloeden van het commerciële succes van het horeca-aanbod in de omgeving Huis van de Stad. Om deze reden is het nodig, dan wel vereist, om een marktconforme of kostprijs dekkende huur in rekening te brengen bij de exploitant. Deze tegenstrijdigheid maakte het onhaalbaar en niet realistisch om de investering van een volledige keuken voor o.a. maaltijdbereiding destijds in de markt te leggen. Op basis van de uitkomsten van de twee marktconsultaties was en is de verwachting dat het doorbelasten van de investering van de keuken zal leiden tot geen interesse in de exploitatie van de horecavoorziening.

Daarnaast is een zgn. open horeca in strijd met het recent vastgestelde horeca- en retailbeleid. Vandaar dat wij ervoor gekozen hebben om een zgn. ‘kleine keuken’ te realiseren op basis van een cateringmodel met een doorgroeimogelijkheid naar een volwaardige horecavoorziening waar maaltijdbereiding ook in huis kan plaatsvinden. In ons voorstel voor extra krediet voor fase 2 dat op 18 april 2023 bij u voorlag, hebben wij deze optie geschetst.

Daarop aansluitend hebben wij op 28 mei 2024 besloten een marktconsultatie voor ondergeschikte horeca uit te zetten. We mikken op een contract met een horeca-exploitant voor de duur van 5 jaar zodat ontwikkelingen in het gebruik van het Huis van de Stad en haar omgeving kunnen worden afgewacht en indien nodig tijdig de ruimtelijke- en beleidsbijstellingen kunnen worden opgestart..

De realisatie van de keukenvoorziening heeft in het 4^e kwartaal 2024 – 1^e kwartaal 2025 zijn beslag gekregen. De horeca-exploitant is – via een openbare aanbestedingsprocedure – in dezelfde periode aangetrokken. Na een voorselectie eind 2024 is medio januari 2025 de gunningsfase gestart met 5 potentiële exploitanten. Inmiddels is een keuze gemaakt.

Het volledig operationeel zijn van de horecavoorziening is voorzien per 1 juli 2025.



5. Oplevering fase 2

Afwijkingen ten opzichte van PvE uit het UAV-GC contract

In uw vergadering van 12 oktober 2021 hebben wij u het voorstel voor de aanbesteding van fase 2 voorgelegd. Het ging daarbij om een zgn. UAV-GC contract op basis van een uitgeschreven programma van eisen, in de volksmond ook wel 'Design & Build' genoemd. Helaas leverde de aanbesteding slechts één gegadigde op waaraan na een proces van mededinging de opdracht voor de realisatie van fase 2 werd gegund binnen de vooraf aangegeven (financiële) bandbreedte. Het resultaat van dit onderhandelingsresultaat was onderdeel van het op 12 oktober 2021 besproken voorstel. Het daarbij gevoegde programma van eisen was ten opzichte van de aanbestedingsstukken niet wezenlijk veranderd.

Nadien hebben zich echter wel de nodige aanpassingen en wijzigingen voorgedaan. We hebben u daarover in ons voorstel inzake het extra investeringskrediet voor fase 2 van de realisatie van het Huis van de Stad uitgebreid geïnformeerd. U besprak dit voorstel op 18 april 2023. Oorzaken van deze aanpassingen en wijzigingen waren drieledig:

- de overgang en aansluiting van fase 1 naar fase 2 van het project, met een andere aannemer en een andere contractvorm;
- bouwkostenstijgingen: sinds de inschrijving van de aannemer in augustus 2021 waren de grondstofprijzen met ruim 25% gestegen. Deze stijging kwam door de contractvorm gedeeltelijk voor rekening en risico van de aannemer, maar niet volledig;
- noodzakelijke aanpassingen vanuit de opdrachtgever/gemeente: dit betrof de horeca en een aantal technische ICT gerelateerde voorzieningen.

Bij de aanpassingen van gemeentewege ging het bijvoorbeeld ook om de realisatie van meer openheid van de werkplekken ten opzichte van de gangruimten in combinatie met een betere compartimentering van de werkplekken onderling. De Ondernemingsraad achtte samen met ons deze aanpassingen noodzakelijk voor een nog beter werkklimaat.

Multifunctionele raad-/theaterzaal

In de met uw raad gehouden ontwerpsessies voor de hernieuwde raadzaal is uiteindelijk gekozen voor een opstelling in ovaalvorm. Deze uiteindelijke keuze kwam voort uit de proefopstellingssessie die wij samen met u hielden op 10 oktober 2022. Tijdens de ontwerpsessies heeft u tevens aangegeven de bezoekers van de raadsbeslagen geen plek te willen geven in de raadzaal zelf maar op het balkon op de 2^e etage. Dit had een gevolg voor de indeling van de veiligheidszones in het gebouw waar wij eerder over spraken. Extra puien in de gangzones in combinatie met extra kaartlezers op deuren van werkruimten waren hiervan de niet eerder voorziene consequenties. Maar ook een permanente tribuneopstelling in de zaal

behoorde niet langer tot de mogelijkheden, een opstelling waarover wij nog spraken in onze voortgangsrapportage van 2 oktober 2018.

Ook de audiovisuele voorzieningen ten behoeve van het multifunctioneel gebruik van de ruimte voor zowel raadsbeslagen als theatervoorstellingen gaf ten opzichte van de uitgangspunten van de UAV-GC-aanbieding het nodige meerwerk. Ook hierover spraken wij reeds met elkaar op 18 april 2023 bij de extra kredietaanvraag.

De zaal is inmiddels ruim 1,5 jaar als raadzaal in gebruik en los van enkele bijstellingen aan de audiovisuele voorzieningen en het inregelen van de klimaatbeheersing, krijgt het multifunctionele concept steeds verder vorm. Ook Trias kan inmiddels terugzien op een enkele geslaagde voorstellingen.

De optimalisatie van de zichtbaarheid voor de bezoekers op het balkon i.c. de publieke tribune valt niet binnen de scope van het project - een aanvulling op i.c. afwijking van het eerder door u geaccordeerde programma van eisen voor de raadzaal naar aanleiding van het gebruik - en hebben wij op uw verzoek inmiddels met een raadsvoorstel aan u voorgelegd.

Fietsenberging en NSA

Op 18 april 2023 bespraken wij ook de aanschaf van een noodstroomaggregaat om de zekerheid van onze bedrijfsvoering verder te verhogen in geval van stroomuitval. Wij hebben uiteindelijk dit aggregaat geïntegreerd in de huisvesting van de fietsenberging in de groenstrook tussen het voorplein van het Huis van de Stad en de Burgemeester Elsenlaan.

De fietsenberging zelf kent een open gevelstructuur die met beplanting is dichtgezet. De berging is tevens voorzien van aansluitingen voor het opladen van elektrische fietsen en scooters en is in verband met veiligheid alleen toegankelijk met een kaartlezer. Bezoekers van het Huis van de Stad parkeren hun fiets op de aangewezen plekken op het voorplein in zgn. nietjes.

Onderzoek herinrichting openbaar gebied inclusief mogelijke parkeergarage

Op 28 februari 2018 zonden wij u de haalbaarheidsstudie naar een gebouwde parkeervoorziening onder de stadhuisvijver. Wij gaven hiermee gehoor aan de op 12 december 2017 ingediende en door ons overgenomen motie over dit onderwerp. De haalbaarheidsstudie omvatte een tweetal varianten, te weten een parkeervoorziening in één laag onder de stadhuisvijver en een variant met twee lagen.

De resultaten van de studie zijn door u besproken in het Forum Stad van 5 juni 2018 en hebben destijds vooralsnog niet aangezet tot het verder uitwerken van de haalbaarheidsstudie naar een business case. Voor de realisatie van het Huis van de Stad was en is een dergelijke parkeervoorziening niet noodzakelijk.

Tijdens de behandeling van ons voorstel inzake het technisch ontwerp van fase 1 van het Huis van de Stad op 21 mei 2019 hebben enkele fracties twee moties ingediend waarin gevraagd werd om een studie naar verschillende scenario's voor

de integrale herinrichting van het gebied rondom het Huis van de Stad en de Rijswijkse schouwburg. Waarbij ook om scenario's met een gebouwde parkeervoorziening werd gevraagd.

In samenhang met de resultaten van de evaluatie van het toenmalige parkeerregime in de directe omgeving van het gebouw aan de Generaal Spoorlaan - waaronder de parkeer regulerende maatregelen op het voorplein - zijn vervolgens diverse scenario's in beeld gebracht en van een quick-scan naar de business case voorzien. Door de perikelen rondom de Corona-crisis en de niet eerder voorziene extra hoeveelheid asbest in het gebouw – waardoor het noodzakelijk was het doorzetten van de realisatie van het Huis van de Stad nogmaals met u te bespreken – bespraken wij de resultaten van deze scenariostudies eerst in 21 maart 2023 met u. Wij konden toen samen concluderen dat een gebouwde parkeervoorziening - al dan niet onder de vijver tussen Huis van de Stad en de schouwburg – financieel gezien geen haalbare optie was. Dit hebben wij vervolgens ook bij de begrotingsvoorstellen voor 2024 (en verdere jaren) aan u bevestigd.

Echter ook het schoon, heel en veilig inrichten van de totale omgeving rondom het Huis van de Stad inclusief het gebied tussen het Huis en de schouwburg – het Teddy Scholtenpark - wacht op een beter perspectief van de financiële huishouding van onze gemeente.

Wij hebben vanuit de investeringskredieten al wel het voorplein aan de Burgemeester Elsenlaan sober heringericht met het oog op de bezoekers aan het Huis van de Stad die met de auto of fiets komen. Ook het groen rondom het gebouw is opgeknapt en geschikt gemaakt voor het gebruik van een hoogwerker ten behoeve van de glazenbewassing.



6. Doorlopen ruimtelijke & milieukundige procedures

Op 21 juli 2018 werd de omgevingsvergunning aangevraagd voor fase 1 van de realisatie van het Huis van de Stad in het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4. De aanvraag bestond uit drie onderdelen:

- de omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen.
- de melding voor de te slopen onderdelen in het gebouw.
- de vergunning voor het kappen van een 12-tal direct naast het gebouw gelegen bomen.

Alleen die bomen zijn gekapt die de plaatsing van bouwsteigers onmogelijk maakte. Andere bomen in de nabijheid zijn blijven staan. Voor de te kappen bomen gold een herplantplicht. De nieuw te planten bomen maken onderdeel uit van de integrale herinrichting van het openbaar gebied rondom het Huis van de Stad en het gebied tussen Huis en schouwburg (Teddy Scholtenpark). Een herinrichting die dus vooralsnog opgeschort is.

Ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag was er ook een ecologische quickscan uitgevoerd. Hieruit kwam naar voren dat er een vervolgonderzoek noodzakelijk was naar de aanwezigheid van vleermuizen. Vanwege het stringente protocol dat hiervoor gevolgd diende te worden – onderzoeken dienen in twee specifieke periodes van het jaar uitgevoerd te worden – had dit consequenties voor de planning. Met de start van de uitvoering kon ook daarom eerst aan het einde van 2019 begonnen worden.

Voorts diende bij de renovatie van de toren de nestplaats van de slechtvalk en het functioneren daarvan gewaarborgd te blijven en verstoring daarvan voorkomen te worden (om overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming te kunnen uitsluiten). Om de werkzaamheden aan het gebouw door de aanwezigheid van broedvogels en de slechtvalk in het bijzonder niet verder te vertragen werd een ecologisch werkprotocol opgesteld. Helaas werd door de Omgevingsdienst dit protocol onvoldoende geacht om verstoring te voorkomen. Vervolgens is eind 2020 een zgn. activiteitenplan opgesteld ten behoeve van een ontheffingsaanvraag voor verstoring van het slechtvalkennest zodat de werkzaamheden volgens planning uitgevoerd konden worden. Deze aanvraag werd in december 2020 ingediend bij het bevoegd gezag, de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH). Op 18 februari 2021 nam de ODH een besluit op onze aanvraag. De aangevraagde ontheffing werd verleend, echter de aan dit besluit verbonden voorschriften betekenden per saldo dat tijdens het broedseizoen (medio februari – medio juli) geen werkzaamheden op het dak en aan de vijfzijdigegevel uitgevoerd mochten worden. Ook hijswerkzaamheden werden uitgesloten. De in het aanvullende investeringskrediet vooraf gereserveerde gelden ten behoeve van o.a. de uitloopkosten als gevolg van deze restricties – uw besluit van 10 november 2020 - dienden alsnog aangewend te worden. Ook werd daardoor het bouwen van een tijdelijk tentdak boven het atrium noodzakelijk om werkzaamheden aan de binnengevels uit het zicht van de slechtvalken mogelijk te maken en daarmee nog verdere vertraging te voorkomen.

Tijdens en na afloop van de werkzaamheden heeft een ter zake deskundige externe adviseur de gedragingen van de slechtvalken gemonitord. Daarbij werden als gevolg van de renovatiewerkzaamheden geen verstoringen van het slechtvalkennest waargenomen. Zijn eindrapportage hebben wij eind mei 2024 verstrekt aan het bevoegd gezag in deze.

In algemene zin geldt dat in het broedseizoen rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van algemene broedvogels. En omdat het plangebied verder leefgebied van enkele algemeen voorkomende beschermde soorten grondgebonden zoogdieren en amfibieën vormt, diende hier met name bij grond- en graafwerkzaamheden en verwijdering van beplanting rekening gehouden te worden.

De omgevingsvergunning voor fase 1 van het Huis van de Stad werd uiteindelijk op 4 december 2018 verleend.

Voor het WKO-systeem van het Huis van de Stad was eveneens een vergunning nodig ten behoeve van het onttrekken en vervolgens terugvoeren van grondwater. Deze 'watervergunning' werd uiteindelijk op 18 juni 2020 verleend door de ODH.

Voor de werkzaamheden van fase 2 is geen aparte vergunning aangevraagd. Voor zover vergunningplichtig, konden zij onder de verleende vergunning voor fase 1 uitgevoerd worden.

Wel is er separaat een vergunning aangevraagd voor de realisatie van de fietsenberging aan de voorzijde van het Huis van de Stad. Gelet op de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' was hier ook goedkeuring van het Hoogheemraadschap voor nodig. De vergunning voor de fietsenberging werd op 14 november 2023 verleend.



7. Samenwerking met de partners

In ons voorstel met betrekking tot het investeringsbudget dat u op 12 december 2017 besprak, hebben wij aangegeven dat wij voornemens waren met Trias, Bibliotheek aan de Vliet en Welzijn Rijswijk een overeenkomst te sluiten die op hoofdlijnen kaders aangeeft onder welke voorwaarden de betrokken partijen met elkaar het Huis van de Stad verder willen ontwikkelen. De tekst van deze overeenkomst was gevoegd bij ons voorstel inzake het technisch ontwerp voor fase 1 van het Huis dat op 21 mei 2019 bij u voorlag.

In deze overeenkomst spraken we met elkaar af welke ruimten zij in het Huis van de Stad gingen afnemen en hoe met de overgangssituatie van fase 1 naar fase 2 van de uitvoering omgegaan zou worden.

Voor de instellingen was het vooral van belang dat zij de reguliere exploitatie van hun activiteiten conform de geldende prestatieafspraken konden blijven voortzetten en niet als gevolg van de verhuizing naar het Huis van de Stad sec in de (financiële) problemen zouden komen i.c. hun activiteiten in het gedrang kwamen. Ons uitgangspunt daarbij was dat deze kosten primair binnen hun reguliere exploitatie inclusief bijbehorende subsidiekaders opgevangen moesten worden.

Bovengenoemde kaders hebben wij dus samen met de partners vastgelegd in een intentieovereenkomst. Deze kaders vormden het vertrekpunt voor de gezamenlijk op te stellen huurcontracten met bijbehorende serviceovereenkomsten. Een afschrift van de intentieovereenkomst (inclusief bijlage) was (en is) desgevraagd voor u in te zien bij de griffie.

Zo spraken we in de intentieovereenkomst ook af dat partijen gezamenlijk zorg zullen dragen voor o.a. de integrale programmering en huisstijl. Het nieuw ontworpen logo en de benaming Huis van de Stad zijn van dit laatste voorbeelden. De website

www.huisvandestadrijswijk.nl is eveneens het resultaat van de gewenste afstemming en coördinatie van onze activiteiten.

Ook zaken als exploitatie en de wijze van verrekenen van gezamenlijk gemaakte kosten zijn n.a.v. de intentieovereenkomst geagendeerd. Om een en ander verder vorm te geven is er destijds een bewonerscommissie ingesteld.

Na de oplevering zijn enkele werkgroepen actief gebleven, namelijk de werkgroep operationeel (gericht op facilitaire zaken, gastgerichtheid en veiligheid), communicatie, programmering en horeca. In deze groepen worden gezamenlijke afspraken gemaakt en kennis gedeeld over lopende zaken, zoals geplande onderhoudswerkzaamheden en activiteiten.

Tevens is in samenwerking met de bibliotheek en Trias de 'Wand van de stad' gerealiseerd. Deze wand biedt vanaf februari 2025 amateurverenigingen de gelegenheid om op verschillende panelen in het publiek toegankelijke gedeelte te exposeren.

Daarnaast werken we aan een halfjaarlijks bestuurlijk overleg ter bespreking van de meer strategische zaken van onze samenwerking zoals bijvoorbeeld de subsidieverlening met bijbehorende prestatievelen.

Subsidie aan de partners

We hebben bij Trias Centrum voor de Kunsten en bij de Bibliotheek aan de Vliet bijgedragen in de aan de verhuizing naar het Huis van de stad gerelateerde frictiekosten.

Bij de Bibliotheek aan de Vliet betrof dit een substantieel bedrag. Dat kwam door het langer lopende huurcontract voor de vorige locatie, en de nieuw benodigde inrichting door de andere ruimte/indeling in het Huis van de stad.

Bij de subsidieverlening aan de partners voor hun activiteiten spelen meerdere factoren een rol. Als gevolg van de huurovereenkomsten voor het Huis van de stad zijn de subsidies bijgesteld.

De subsidie voor Trias Centrum voor de Kunsten is verhoogd als gevolg van de hogere huur ten opzichte van haar vorige locatie. Voor de Bibliotheek aan de Vliet geldt daarentegen dat de huur in het Huis van de stad lager is dan op haar vorige locatie (die aan een externe verhuurder werd betaald).

Bij de begroting 2025 heeft er daarom een budgetoverheveling vanuit Openbaar bibliotheekwerk naar Trias plaatsgevonden.

Bij de subsidieverlening aan de partners maken we ook afspraken over samenwerking, in onder andere het Huis van de stad. Die gaan zowel over tussen de huisgenoten als soms ook met andere maatschappelijke partners. Dit komt ook in de

reguliere overleggen over de inzet van de subsidie aan de orde. Hier is zeker aandacht voor, al liggen er ook nog kansen.

Motie Vreemd aan de Orde – beheer Huis van de stad

Op 23 april 2024 is de motie “vreemd aan de orde – beheer Huis van de stad” ontvangen. De motie benadrukt de behoefte aan een beheersplan voor het Huis van de Stad, waarin wordt vastgelegd hoe de ruimtes efficiënt en verantwoord gebruikt kunnen worden voor maatschappelijke activiteiten, zowel door de vier bewoners – gemeente en de partners – als door andere partijen. Verder wordt verzocht om het benoemen van een aanspreekpunt voor vragen over het gebruik van de ruimtes en om de communicatie rondom gebruik en kosten te verbeteren. Het doel is om ruimte te bieden voor samenwerking en activiteiten voor de Rijswijkse gemeenschap, met inachtneming van financiële en beheersmatige aspecten. De uitwerking van dit beheersplan valt buiten de scope van het project Huis van de Stad.



8. Projectaansturing en risicobeheersing

Binnen de gemeentelijke organisatie was de realisatie van het Huis van de Stad ondergebracht in een separaat opgaveteam. Vanuit deze opgave vond het proces- en projectmanagement plaats inclusief de intern en extern gerichte afstemming en coördinatie. Deze projectorganisatie draaide onder de verantwoordelijkheid van het GMT (ambtelijk) en de portefeuillehouder Maatschappelijk Vastgoed (bestuurlijk).

Fase 1 kende een regulier ontwerp-, aanbestedings- en uitvoeringsproces. Onder verantwoordelijkheid van de gemeente als opdrachtgever werden extern projectmanagement, ontwerpdeskundigheid, advisering en uitvoeringscapaciteit ingehuurd. Middels ontwerpteams werd het ontwerp voor het Huis van de Stad fase 1 gerealiseerd tot en met het technisch ontwerp. Vervolgens werden via een zgn. Europese niet-openbare aanbesteding (aanbesteding met voorselectie om disproportionaliteit te voorkomen) de uitvoerende partijen geselecteerd. Fase 1 was uitvoeringstechnisch onderverdeeld in twee percelen: een bouwkundig en een installatietechnisch onderdeel. De coördinatie was belegd bij de bouwkundige aannemer. Directie en toezicht op de werkzaamheden was georganiseerd vanuit de gemeente.

De keuze voor dit reguliere ontwerpproces was mede ingegeven door de uitdrukkelijke wens van uw raad om bij elke stap van het proces een go/no go moment te hebben. Dit gelet op de grote financiële en maatschappelijke impact van de realisatie van het Huis van de Stad in het oude stadhuisgebouw. Tijdens dit proces zijn er bijvoorbeeld op vraag van uw raad reviews uitgevoerd op de financiële uitgangspunten van het door ons opgestelde voorlopig ontwerp. Zie daarvoor onze raadsinformatiebrieven IB17 051 en IB17 103 (zie ook bijlage 1).

Daarnaast hebben wij – als onderdeel van het risicomanagement – ten tijde van de

vondst van het onvoorzien asbest begin 2020 - een contra-expertise op de tot dan vereiste asbestinventarisatie laten uitvoeren, zie IB 20 049 (zie ook bijlage 1). Na oplevering is tevens een asbestbeheerplan (i.c. gebruikersprotocol) opgesteld. Hierin staat beschreven hoe in de toekomst om te gaan met achtergebleven asbestbronnen. Bronnen waarbij geen direct blootstellingsgevaar aan de orde was en daarom ook niet gesaneerd behoeften te worden.

Fase 2 is aanbesteed volgens een zogenaamd UAV-GC contract waarbij de ontwerp- en uitvoeringsverantwoordelijkheid is weggelegd bij één opdrachtnemer. De aanbestedingsprocedure leverde echter slechts één inschrijvende partij op die bovendien niet binnen de meegegeven financiële bandbreedte een aanbieding had gedaan. De aanbestedingsprocedure is vervolgens gestopt en met de enige inschrijver is een zgn. mededingingsprocedure met onderhandeling gestart. Dit resulteerde uiteindelijk in een valide aannemingsovereenkomst binnen de eerder gestelde financiële bandbreedte.

Als ontwerpende partij had de opdrachtnemer de architect van fase 1 gecontracteerd zodat er van continuïteit in ontwerp kwaliteit sprake was.

Aangezien een UAV-GC geen aansturing via directie en toezicht kent vanuit opdrachtgeverszijde tijdens de uitvoering – de kwaliteit is aan de voorzijde vastgelegd in een programma van eisen ter verdere invulling door de opdrachtnemer – is desalniettemin extern bouwkundig, installatietechnisch en juridisch contractmanagement ingesteld ter bewaking van de vooraf gewenste kwaliteit. Deze bleek tijdens de uitvoering helaas meer dan nodig gelet op de vele onvoorziene zaken die aan het licht kwamen. Wij hebben u hierover in ons voorstel van begin 2023 om extra investeringskrediet – dat op 18 april 2023 ter besluitvorming voorlag - uitgebreid bericht.

De externe inhuur (project- en bouwkostenmanagement, juridisch risicomanagement, advies op het gebied van installaties, bouwfysica, brandveiligheid etc.) werd aangestuurd door het projectmanagement binnen het opgaveteam.

Vanuit de interne projectorganisatie zijn in samenspraak met de externe inhuur diverse gremia opgetuigd om tot de gewenste projectresultaten te komen (projectteam-bewonerscommissie-werkgroepen voor diverse thema's). Deze resultaten toetsten we ook met de interne klankbordgroep waarin vertegenwoordigers vanuit de gemeentelijke organisatie, waaronder de ondernemingsraad, zitting hadden. Themagewijs werd ook geklankbord met extern ter zake deskundigen.

Over de van toepassing zijnde methodiek van risicomanagement en kostenbeheersing, hadden wij u in onze voorstellen die u op 12 december 2017 (Fase 1) en 12 oktober 2021 (Fase 2) besprak, reeds uitvoerig bericht. De in 2017 gepresenteerde risicoanalyse werd continue verder verfijnd en waar nodig aangevuld en voorzien van beheersmaatregelen. Zo was het instellen van de hierboven genoemde werkgroepen voor diverse thema's een dergelijke maatregel. Op deze

wijze werd er meer inzicht verkregen in bijvoorbeeld de specifieke prestatie-eisen op het gebied van data-installatie en aansluitingen maar ook op het gebied van toegankelijkheid versus veiligheid. De financiële consequenties van deze eisen werden direct afgemeten aan het beschikbare budget en, indien nodig, voorzien van besparingsmogelijkheden en/of bezuinigingsmaatregelen. En voor Fase 2 werd een separaat juridisch procesmanagement ingesteld om de specifieke aannemingsovereenkomst met de daarin opgenomen vereisten te kunnen monitoren en waarborgen.



9. Financiële (eind)stand van zaken

Investeringsbudgetten en de begroting

Zoals gemeld in paragraaf 3 van deze rapportage heeft u voor in totaal €43,49 miljoen kredieten beschikbaar gesteld voor de realisatie van het Huis van de Stad in het voormalige stadhuisgebouw aan de Generaal Spoorlaan. Overeenkomstig de bepalingen uit de Financiële Verordening en in aansluiting op de door u genomen investeringsbesluiten, worden deze kosten volgens de zgn. componentenmethode afgeschreven. De investeringen in het casco vormen daarbij de grootste component, zij worden afgeschreven over een periode van 40 jaar met een restwaarde van 20%. De overige componenten kennen een afschrijvingstermijn van 15, 15 en 10 jaar (installaties, inbouwpakket respectievelijk losse inrichting).

In de begroting 2025 is voor diverse activa uit het investeringsprogramma de bestaande economische levensduur in overeenstemming gebracht met de verwachte economische levensduur. Zo ook voor (het casco van) het Huis van de Stad. Ook in het kader van een verbeterd meerjarenperspectief van de begroting in relatie tot de verminderde rijksbijdragen is de afschrijvingstermijn van 40 jaar derhalve naar 60 jaar gebracht, nog steeds met een restwaarde van 20%. Dit bespaart circa €0,2 mln. op jaarbasis aan lasten.

Het bedrag van €43,49 miljoen is dus exclusief de jaarlijkse rentelasten van het bestede krediet. Deze rente wordt jaarlijks conform de regels van de BBV bijgeplust bij het krediet. Ook het overgehevelde kredietgedeelte voor de restauratie van het carillon is hierin niet inbegrepen.

Voor het Huis van de Stad heeft u tevens een bestemmingsreserve ingesteld, groot € 6,3 miljoen, voor de opvang van de frictiekosten. Door middel van een onttrekking uit de algemene reserve onder gelijktijdige toevoeging aan de reserve Huis van de Stad waren de lasten als gevolg van de realisatie voor de betreffende meerjarenbegrotingsperiode geborgd.

Uiteindelijke investeringskosten

De investeringskosten bestonden uit enerzijds de initieel geraamde kosten, anderzijds uit meerwerk als gevolg van allerlei aspecten waartegen in het

uitvoeringsproces aangelopen werd.

In fase 1 werden de meerkosten voornamelijk veroorzaakt door de noodzakelijke, eerder niet voorziene kosten van asbestsanering. Kosten die zoals destijds gemeld bij de extra kredietaanvraag in 2020 - ook indien niet tot realisatie van het Huis van het Stad was overgegaan - voor rekening van de gemeente gekomen zouden zijn. Ook de realisatie van de fietsenberging op het voorplein kende een hoger bedrag dan eerder geraamd bij de vaststelling van het investeringskrediet voor fase 1 in 2017. Door de inrichting van de bouwplaats kon deze berging eerst na afloop van fase 2 eind 2023 geplaatst worden. Het geactualiseerde programma van eisen en de gestegen kosten sinds 2017 zorgden voor extra kosten, die binnen het geheel van het project echter wel opgevangen konden worden.

In fase 2 kenden de meerkosten een drietal oorzaken zoals gemeld in paragraaf 5 van deze notitie. Vooral de aansluiting van fase 1 op fase 2 met twee verschillende hoofdaannemers bleek complexer dan eerder gedacht.

De investeringskosten voor fase 1 en 2 tezamen komen uiteindelijk uit op €43,35 miljoen. Dit bedrag is dus exclusief de rentelasten tijdens de bouw (t/m 2024 € 822.702,-) en de kosten van het restauratiedeel van het carillon (€29.500,-).

Onttrekkingen bestemmingsreserve Huis van de Stad

In paragraaf 3 hebben wij reeds geschetst voor welke kostenposten de bestemmingsreserve ingezet zou worden. Gedurende de afgelopen jaren hebben wij bij de halfjaarrapportages de onttrekkingen uit de bestemmingsreserve voor deze posten aan u voorgelegd. In de jaarrekeningen zijn de geraamde onttrekkingen uiteindelijk gecorrigeerd naar de werkelijke kosten.

In totaal is voor een bedrag van € 5.617.703,- de reserve aangewend. Grote posten waren daarbij de afboeking van de investeringen in Hoogvoorde (€ 1,7 miljoen), de frictiekosten van de bibliotheek (€ 1 miljoen) en de kosten van ontmanteling van de gebruikte verdiepingen in Hoogvoorde (€ 1 miljoen). Ook de extra huur- en exploitatiekosten in Hoogvoorde in 2024 gedurende de ontmantelingsperiode vroegen een substantieel bedrag, een kleine € 5,5 ton. Het restant van de reserve is aangewend ten behoeve van de verhuiskosten van de gemeentelijke organisatie vanuit Hoogvoorde naar het Huis van de Stad, de gebouwgebonden exploitatielasten en overige overgangskosten van het gebouw Generaal Spoorlaan voorafgaande aan de inhuizing van de gemeentelijke organisatie gedurende de periode januari 2020 – december 2023.

Van belang is ook te weten dat de huurinkomsten van de partners in de jaren 2022 en 2023 verwerkt zijn bij de bepaling van het juiste bedrag van de onttrekkingen.

De bestemmingsreserve sluit dus met een positief saldo van €728.297,-.

Gebouw en niet-gebouw gebonden beheer- en exploitatiekosten

In de business case zoals wij u die in december 2017 voorlegden waren de zgn. gebouw gebonden beheer- en exploitatiekosten meegenomen. De niet-gebouw gebonden kosten (beveiliging, papier- en drukwerk, catering/beverage etc.) waren

niet nader in beeld gebracht omdat deze kosten onderdeel uitmaken van het regulier functioneren van de gemeentelijke organisatie en als zodanig reeds in de begroting waren opgenomen.

Ofschoon wij tezamen met Trias, bibliotheek en Welzijn Rijswijk voortdurend werken aan de integrale programmering van het Huis van de Stad en wij continue bezig zijn met het uitvoeringsprogramma van de Strategie Publieke Dienstverlening, zullen bijvoorbeeld langere openingstijden – denk daarbij in ieder geval aan een zaterdagopenstelling - ook effect hebben op deze niet-gebouw gebonden beheer- en exploitatiekosten.

Ten behoeve van de gebouwgebonden beheer- en exploitatiekosten hebben wij inmiddels voor het Huis van de Stad een meerjaren onderhoudsplan opgesteld. De financiële consequenties hiervan zijn in de meerjarenbegroting en het meerjaren investeringsplan opgenomen.

De effecten van het beheer en de exploitatie op de meerjarenbegroting en het verloop hierin, vallen buiten de scope van deze evaluatienotitie. Zij komen jaarlijks terug in de reguliere begrotingscycli.



10. Evaluatie intern & met de partners

Intern

Voor de eigen organisatie was vooral fase 2 van de realisatie van het Huis van de Stad van belang. Immers daar ging het om de werkplekken, de publiekszakenfuncties en de raadzaal. Via de input van klankbordgroepen met onze medewerkers en met uw raad is het programma van eisen opgesteld en gedurende het ontwerpproces nader ingevuld.

Met de medewerkers van onze organisatie is het proces nadien geëvalueerd. Een overall zeer positieve terugblik op dit omvangrijke en complexe project. Het project werd gekenmerkt door een goede organisatie en zorgvuldige administratie. Met een klein, maar toegewijd team werd het project uitgevoerd, de verhuizing georganiseerd, wat resulteerde in een gebouw dat staat, in het algemeen naar grote tevredenheid van bezoekers en personeelsleden.

Ondanks de vele uitdagingen onderweg, staat het gebouw nu als een mooi en functioneel project dat een waardevolle toevoeging is voor de gemeenschap van Rijswijk.

Ook is een aantal leermomenten en tevens aanbevelingen voor volgende projecten onderschreven:

- Het team Vastgoed is parallel aan de afronding van fase 2 van het project Huis van de Stad opnieuw vormgegeven. Tot die tijd gaf de beperkte bezetting, in omvang en in soorten functies, aanleiding om ons hierin extern te laten vertegenwoordigen. Dit bracht kennis van gelijkende projecten in, maar had als nadeel dat sturen op afstand met primair de inzet van externe deskundigen onvoldoende kennis en kunde voor de eigen organisatie borgt, met name voor het organisatieonderdeel dat na oplevering van het project verantwoordelijk is voor de exploitatie en het beheer. Dat is met de nodige extra inspanningen na afronding alsnog ingevuld. Bijkomend nadeel was dat de externen niet in alle gevallen altijd over de gewenste know-how met betrekking tot een efficiënte exploitatie en beheer van het gerealiseerde eindproduct beschikten;
- de interne communicatie en het verbinden van de diverse inspanningen had efficiënter gekund indien een extra projectmanager beschikbaar was geweest binnen het interne organisatieplaatje;
- binnen het ontwerp- en uitvoeringsproces meer ruimte inbouwen voor het kunnen anticiperen op 'voortschrijdende inzichten' met betrekking tot het programma van eisen. Voor het thema Toegankelijkheid is dit zelfs van belang bij de haalbaarheidsstudies;
- complexe bouwopgaven bij voorkeur niet opsplitsen in verschillende fasen. Dit voorkomt diverse aansluitings- en afstemmingsproblemen op met name installatietechnisch gebied. Indien verschillende fasen desalniettemin noodzakelijk zijn, streven naar een uitwerking in bouwteamverband dan wel (aanbestedingstechnisch) nader onderzoeken of dezelfde ontwerpende en uitvoerende partijen ingeschakeld kunnen worden.

Met de partners

De partners Trias, Bibliotheek aan de Vliet en Welzijn Rijswijk zijn vooral betrokken geweest bij de realisatie van fase 1 van het Huis van de Stad. Immers zij waren de eerste gebruikers die vanaf mei 2022 het Huis gingen bewonen. Over deze organisatie van de samenwerking met de partners hebben wij reeds verteld in paragraaf 7. Begin 2025 hebben wij met elkaar nog eens expliciet terug gekeken op dit realisatieproces alsmede op de eerste jaren van gebruik.

De partners waren zeer te spreken over het proces voorafgaande en tijdens de bouw van het Huis van de Stad. Er vonden gestructureerde overleggen plaats met de partners en de lijnen tijdens de bouw waren kort, ook naar de bouwdirectie en de betrokken aannemers. Het traditioneel georganiseerde ontwerp- en bouwproces van fase 1 maakte dit ook goed mogelijk. Ondanks dat liep men wel eens tegen obstakels aan. Zo moest de bibliotheek het oorspronkelijke ontwerp voor haar kasten herzien omdat verankering aan wanden en muren geen optie was.

Meer afstand werd er gevoeld ten aanzien van het proces van fase 2. Enerzijds omdat fase 2 zich primair op de huisvesting van de gemeentelijke organisatie richtte,

anderzijds ook omdat het UAV-GC proces vanuit haar beginselen nu eenmaal meer afstand tot de betrokken partners betekent.

Alle partners zijn tevreden over het eindresultaat. Men heeft de beschikking over passende ruimten die goed en intensief gebruikt worden. Men is vooral de eerste jaren gefocust geweest op het zich 'eigen' maken van het gebouw en haar ruimtes, ieder vanuit hun eigen takenpakket. Ook ervaren zij dat de gemeente zich tot nu toe in de praktijk primair profileert als gebouweigenaar, die gewend is om zaken te bepalen in hun eigen gebouw. Een werkwijze die volgens de partners niet past in de lijn van de eerder geformuleerde missie en visie.

De samenwerking zoals die in onze gezamenlijk opgestelde visie geschetst was, heeft echter nog onvoldoende concrete vorm gekregen. De planning van activiteiten verdient bijvoorbeeld meer afstemming, gedeelde ruimten waren daardoor niet altijd beschikbaar voor deze en gene partner. Alle partners hebben echter de ambitie uitgesproken hier de komende tijd hard aan te gaan werken, maar wel met de nodige realiteitszin.

Stichting Welzijn Rijswijk merkt edoch dat vrijwilligersorganisatie Rijswijk Doet niet de spontane aanloop krijgt die eerder was gedacht, men krijgt vooral doelbezoek. Ook dagbesteding 't Trefpunt had wat aanloopproblemen wegens het ontbreken van een kookgedeelte en de verminderde toegankelijkheid van het gebouw voor hun specifieke doelgroep. Welzijn Rijswijk beziet tevens of de ruimte van 't Trefpunt voor meer doelgroepen geschikt gemaakt kan worden.

Bibliotheek aan de Vliet ervaart momenteel ook dat de beschikbare hoeveelheid studieruimten onvoldoende is, zij heeft dan ook de wens uitgesproken om de studiec capaciteit in het Huis van de Stad uit te breiden.

Partners ervoeren ook de nodige aanloopproblemen in de financieel-administratieve relatie huurder – verhuurder. Dit betrof met name het opstellen van de huurovereenkomsten en de consequenties van een hogere huur ten opzichte van hun vorige huisvesting. Dit is inmiddels goed ingeregeld en afgehecht.

Ook de verhuizing op zich heeft de nodige impact gehad op de financiële huishouding van de partners, met name die van Stichting Trias. En de onduidelijkheid over het doorgaan van de realisatie van het Huis van de Stad als gevolg van de onvoorziene asbestproblematiek, zorgde bij de bibliotheek voor een vertraging in het verhuisproces.



11. Opgepakte punten ná oplevering van fase 2

Punten vanuit de oorspronkelijke opgave

Een aantal zaken heeft eerst na de oplevering en in gebruik name van fase 2 in november 2023 zijn beslag gekregen. Het ontbreken daarvan vormde geen

wezenlijke belemmering voor het volledig in beheer en exploitatie nemen van het Huis van de Stad. Het ging daarbij om de volgende werkzaamheden en voorzieningen:

- de fietsenberging op het voorplein
- de noodstroomvoorziening (NSA)
- de keuken met bijbehorende keukenapparatuur ten behoeve van de permanente horecavoorziening in het Huis van de Stad
- het meubilair ten behoeve van de horecavoorziening

De fietsenberging kon in de loop van 2024 in gebruik genomen worden. Bij inhuizing heeft er een tijdelijke bewaakte fietsenstalling gestaan aan de zijde Generaal Spoorlaan.

De NSA was reeds in 2024 gereed. De ultieme gebruikstest kon eerst in maart 2025 plaatsvinden omdat ten behoeve van deze test de stroom van het gehele gebouw uitgeschakeld moest worden. Voordien was niet mogelijk gelet op de reeds ingeplande en niet verschuifbare activiteiten van de gebruikers van het Huis van de Stad.

De keuken met haar apparatuur kwam begin 2^e kwartaal beschikbaar voor gebruik, het bijbehorende meubilair wordt begin juni 2025 geleverd. Als gevolg van de noodzakelijk te doorlopen openbare aanbesteding van de exploitatie van de horeca, is deze echter eerst begin juli 2025 operationeel.

Punten naar aanleiding van ervaringen uit het gebruik

Hierbij ging het om de navolgende zaken:

- Optimalisaties met het oog op toegankelijkheid zoals het aanbrengen van doorloopbeveiligingen op de glazen deuren en extra leuning bij diverse trappen.
- Het plaatsen van een hefplatform naast de trap naar de hoofdingang.
- Het afsluitbaar maken van de publieksbalies op de begane grond en
- het aanbrengen van kaartlezers bij de deuren van overlegplekken in het openbaar toegankelijke deel van het Huis van de Stad ten behoeve van het afschermen van de ICT-poorten ter betere beveiliging van het gemeentelijk informatiesysteem.

Een aantal van deze punten kwam rechtstreeks voort uit bevindingen van uw raad. Ze werden allen in 2023 en 2024 gerealiseerd.

Dit staat dus los van de punten die vallen onder garantiewerk en/of planmatig onderhoud die ook reeds aan de orde waren de afgelopen tijd. Te denken valt hierbij bijvoorbeeld aan het inregelen van de klimaatbeheersing in de multifunctionele raad-/theaterzaal en aan het opnieuw leggen van de natuurstenen afwerking van de trappen en bordessen van de hoofdentree.



12. Tot slot

De realisatie van het Huis van de Stad in Rijswijk is een indrukwekkend voorbeeld van samenwerking en doorzettingsvermogen. Ondanks de vele uitdagingen en tegenslagen, zoals de asbestproblematiek, de eindigende huurovereenkomst van Hoogvoorde, het broedseizoen van de slechtvalk, de impact van de Covid-pandemie en dat alles onder bovengemiddelde publieke en politieke belangstelling, is het project succesvol afgerond. Dit is te danken aan de toewijding en inzet van alle betrokken partijen, van bestuurders tot de externe partners in het Huis, van de projectleiders tot de externe adviseurs en van de gemeentelijke organisatie zelf.

Het gebouw biedt nu moderne faciliteiten voor de gemeentelijke organisatie, met een esthetisch aantrekkelijke en functionele inrichting die voldoet aan de behoeften van de organisatie. De positieve feedback van belanghebbenden over de kwaliteit van het geleverde werk, vooral op esthetisch vlak, bevestigt dat de ingezette koers juist was. De implementatie van duurzame energieoplossingen en een multifunctionele raad- en theaterzaal dragen bij aan de lange-termijn visie voor Rijswijk.

Het gebouw staat nu als een mooi en functioneel project dat een waardevolle toevoeging is voor de gemeenschap van Rijswijk. Het is een gebouw waar men trots op kan zijn. Met de realisatie van het Huis van de Stad sloegen we bovendien 4 vliegen in één klap. De gemeentelijke organisatie kreeg een toekomstbestendige huisvesting, Trias - als één van onze belangrijkste partners bij de implementatie van de pijlers van de Cultuurvisie - kreeg weer een deugdelijke huisvesting, de bibliotheek werd op maat en kostenefficiënter gehuisvest en oude en nieuwe functies van Welzijn Rijswijk kregen een plek in het maatschappelijke en culturele hart van Rijswijk.

Kortom, het Huis van de Stad staat nu niet alleen als een fysiek gebouw, maar ook als een symbool voor de stad. De succesvolle afronding van dit project markeert een belangrijke mijlpaal voor de gemeente Rijswijk, en we kijken uit naar de positieve impact die het zal hebben op de gemeenschap in de komende jaren.